

DOSSIER IMOBILIÁRIO COMERCIAL

PIPELINE DE ESCRITÓRIOS SOMA 221 MIL M² EM LISBOA

Mercado resiliente em 2020, mesmo com -29% de absorção.
Investimento atingiu 2,9 mil milhões, 77% internacional.

ÚLTIMOS DADOS CI

PREÇOS SOBEM 0,9%

Aceleração na valorização mensal eleva
a variação homóloga para 3,0%.

IVA NA LOCAÇÃO

instáveis alicerces
Abreu Advogados



CONSELHO
EDITORIAL**Almeida Guerra**
Economista**Ana Paula Delgado**
PBS – Univ. Porto**Eduardo Abreu**
ULI Portugal**Gilberto Jordan**
Gestor**João Carvalho das Neves**
ISEG – Univ. Lisboa**João Loureiro**
FEP – Univ. Porto**Jorge Figueiredo**
PwC**José Costa**
FEP – Univ. Porto**José Covas**
RICS Portugal**M. Mendes de Oliveira**
FEP – Univ. Porto**Manuel Duarte Pinheiro**
IST – Univ. Lisboa**Manuel Puerta da Costa**
APAF**Miguel de Castro Neto**
NOVA IMS**Paulo Gomes**
Ex-presidente do INE
Univ. Nova**Rui Peixoto Duarte**
Abreu Advogados**Vasco Peixoto de Freitas**
FEUP – Univ. PortoCOLABORAÇÃO | INVESTIGADORES
PRÉMIO ANDRÉ JORDANAntónio Carvalho (Politécnico de Milão)
Fernando Ferreira (ISCTE-BS)
Filipe Vasques (ISEL)
João Guilherme Appleton (CITUA-IST)
Ricardo Mateus (Univ. Minho)
Sandra Marques Pereira (ISCTE-IUL)
Sónia Alves (Univ. de Cambridge)

ÍNDICE

EDITORIAL

03 | A pandemia lavrou o terreno para o 5G

DINÂMICAS DE MERCADO

HOUSING MARKET SURVEY

06 | Expectativas do mercado regressam a território positivo

INVESTMENT PROPERTY SURVEY

07 | Promotores menos interessados no build-to-rent

ÚLTIMOS RELEASES

09 | Habitação – Compra e Arrendamento

10 | Reabilitação Urbana

11 | Alojamento Local

12 | Pipeline Residencial

DOSSIER

OPINIÃO

14 | Pandemia e pressões inflacionistas

IMOBILIÁRIO COMERCIAL

15 | Desempenho do imobiliário nacional em ano de pandemia

18 | Pandemia não impediu um dos melhores anos de sempre no investimento

20 | Lisboa: queda de 29% posiciona take-up na média da década

22 | Porto: após queda de 17% em 2020, ocupação paralisa no início de 2021

24 | Escritórios: pipeline de 253.000 m² em Lisboa e 147.000 m² no Porto

RESEARCH

25 | Como irá renascer o setor hoteleiro após 1 ano de pandemia? Os desafios e as novas oportunidades que enfrenta.

28 | Novas tendências do planeamento e gestão urbanística

DIREITO IMOBILIÁRIO

ANÁLISE JURÍDICA

31 | Os instáveis alicerces do IVA na locação

33 | Legislação e Jurisprudência

Diretor Ricardo Guimarães (rguimaraes@confidencialimobiliario.com) • **Comercial** José Almeida (jalmeida@confidencialimobiliario.com), Lucinda Santos (lsantos@confidencialimobiliario.com) • **Preço** Assinatura anual: €290 • Edições avulsas: €40 (IVA incluído) • **Assinaturas** Marta Brandão (mbrandao@confidencialimobiliario.com) • Tel. 222 085 009 • Fax. 222 085 010 • gestao@confidencialimobiliario.com • **Periodicidade** Mensal (10 números) • **Tiragem** 1000 Exemplares • **Estatuto Editorial** Disponível em www.confidencialimobiliario.com • **Proprietário** Imoestatística – Sistemas de Informação de Imobiliário, Lda • **NIPC** 507 830 369 • **De-tenedores de mais de 5% de Capital** Imométrica, Sistemas de Informação de Imobiliário, Lda e Urbedonic-Serviços e Investimentos, Lda • **Sede do Editor e Redação** Rua Gonçalves Cristóvão, n.º 185 – 6.º / 4049-012 Porto • **ERCS** 123886 • **ISSN** 0874-9485 • **N.º depósito legal** 49020/91 • **Paginação** PMD – Design (www.pmd.pt) • **Impressão** Uniarte Gráfica (Rua Pinheiro de Campanhã, 342, Porto)

NOVAS TENDÊNCIAS DO PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

Sónia Alves¹

Instituto de Ciências Sociais, Universidade de Lisboa

A falta de habitação decente e acessível para as famílias de rendimento médio e baixo, bem como os desequilíbrios entre a oferta e a procura no mercado residencial, estão entre as principais preocupações dos governos de muitos países e cidades. A volatilidade nos preços da habitação também faz parte das preocupações de governantes e investidores, que assistiram aos ciclos de aumento rápido nos preços da habitação na década anterior à crise financeira global de 2008 e à queda que se lhe seguiu (Martins et al. 2021).

Os estudos de análise comparada internacional têm demonstrado que a instabilidade financeira nos mercados de habitação não é a mesma, em termos de amplitude e de efeitos, em todos os países. Apesar do contexto de baixas taxas de juro e de elevada liquidez de crédito ter sido semelhante em muitos casos, o quadro legal e institucional dos países ao nível da regulação do uso do solo e dos mercados de habitação tem feito a diferença. Os dados empíricos mostram que os países com mercados de arrendamento mais robustos e sistemas de crédito mais conservadores, os quais realizam uma gestão de riscos mais eficiente, estão menos expostos aos riscos sistémicos das bolhas imobiliárias.

A crise financeira global de 2008 mostrou o paradoxo, bastante visível em países como a Espanha ou a Irlanda, do aumento simultâneo e expressivo da oferta de habitação por mil habitantes e dos alojamentos vagos e, ainda assim, dos preços da habitação. Uma bolha que, no contexto adverso da crise financeira de 2008, decorrente das alterações às condições económicas e financeiras dos mercados, com a crise do *subprime*, teve

efeitos assoladores nos mercados da construção e do imobiliário destes países.

A relevância do tema é por demais evidente quando analisamos os dados estatísticos apresentados por Garha & Azevedo (2021) para o município de Lisboa. Segundo estes autores, em apenas 38 anos, de 1981 a 2019, a população residente em Lisboa diminuiu de 807 mil residentes para 509,5 mil, uma perda de 298,4 mil habitantes, equivalente a cerca de um terço da população residente. Em 2011, de um total de 323,9 mil alojamentos familiares existentes no município de Lisboa, um terço já era usado só temporariamente: 11% eram alojamentos familiares de residência secundária e 16% estavam vagos (INE, 2011). Os dados da Confidencial Imobiliário relativos à última década mostram ainda que o aumento do investimento na compra e reabilitação dos alojamentos se dirigiu sobretudo para segmentos de procura relacionados com o turismo, reduzindo a disponibilidade de arrendamento para as procuras de longa duração.

Como conciliar os interesses dos investidores e os interesses das famílias de rendimentos médios e baixos através das políticas de planeamento?

Em face destes dados, é preciso perguntar se as políticas de planeamento urbano e de gestão urbanística, responsáveis pelo estabelecimento das regras aplicáveis à transformação do solo e do edificado, são a causa ou, antes, a solução para estes problemas. E como podem essas mesmas políticas conciliar os interesses dos proprietá-

rios e investidores, que detêm os recursos necessários para tornar a cidade num espaço qualificado, vibrante e atrativo para visitantes e residentes, e os interesses das famílias de rendimentos médios e baixos, que trabalham em setores fundamentais para a própria economia da cidade (saúde, educação, justiça, etc.).

Neste texto, com base em resultados de uma investigação desenvolvida na Dinamarca e em Inglaterra entre 2018-2020 (Alves 2019, 2020), identificam-se algumas tendências comuns relativamente ao uso do planeamento urbanístico para a promoção de habitação social e acessível. Destaca-se em particular a aplicação de instrumentos de zonamento inclusivo, que procuram garantir a mistura de tipos e de regimes de habitação numa mesma área.

OS INSTRUMENTOS DE ZONAMENTO INCLUSIVO

A escassez de solos infraestruturados em zonas adequadas e a preços compatíveis com os rendimentos médios da população tem sido identificada como um obstáculo estrutural à provisão de habitação acessível.

O solo, para além do capital e do trabalho, é um dos principais fatores de produção económica, mas distingue-se dos anteriores pela sua natureza inamovível e inelástica. O valor económico de qualquer parcela de solo é o resultado, em primeiro lugar, dos usos que nela são ou podem ser realizados (agrícola, industrial, serviços, residencial) e da atividade económica existente nessa localização (ex. ao nível de oportunidades de emprego, transportes, etc.) ou pelo menos da

relação geográfica dessa área (localização) com o resto da economia. É por isso que, por um lado, o valor de uma parcela de solo urbano não é o mesmo em áreas de baixa densidade com declínio populacional versus áreas de elevada densidade e procura. E, por outro, que as decisões discricionárias da administração pública ao nível dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (que estabelecem o regime de uso do solo através da sua classificação e qualificação) e da construção de infraestruturas e equipamentos (escolas, hospitais, transportes públicos) afetam o valor económico do solo nos mercados de compra e venda.

Vários países têm procurado captar parte das mais-valias geradas pelas decisões do planeamento ao nível do próprio planeamento e não pela via da fiscalidade.

Pense-se, por exemplo, como a decisão política de expansão de uma linha de metro gera imediatamente expectativas de valorização nos preços do solo nos terrenos nas proximidades das estações de metro, e como esses aumentos de valor refletem sobretudo um esforço de investimento que é público e não pode ser atribuído aos privados. É a partir deste pressuposto que os governos de vários países europeus têm procurado captar parte das mais-valias geradas pelas decisões do planeamento ao nível do próprio planeamento e gestão urbanística em vez de o fazer em sede de fiscalidade. Os instrumentos de zonamento inclusivo, cuja aplicação se descreve sumariamente a seguir, têm sido usados com esse propósito e

ainda com o de promover a construção de habitação social e acessível em operações conduzidas pelo mercado.

Em Inglaterra, desde 1990 que o artigo 106 da Lei de Planeamento Urbano (Section 106 do Town and Country Planning Act) prevê 'obrigações de planeamento' que são contribuições financeiras ou em espécie que os promotores de operações urbanísticas devem fazer para a provisão de habitação acessível. As regras associadas a estes encargos são publicadas ao nível dos planos nacionais, regionais (ex. no Plano de Londres) e locais, podendo incluir um leque diversificado de infraestruturas, tais como estradas, escolas, áreas verdes, habitação, etc. O Plano de Londres define que, em toda a área metropolitana as operações urbanísticas com um número igual ou superior a 10 fogos ou 1000 m² de área bruta de construção e/ou de reabilitação têm de fazer contribuições para habitação acessível. Para tal, conforme as situações, o promotor deverá ceder ou vender terrenos ou alojamentos a preço económico a associações públicas ou privadas sem fins lucrativos que serão usados para arrendamento a famílias com rendimentos médios e baixos. Estas associações, para além de beneficiarem de solo ou habitação vendidos a preço económico, dispõem ainda de financiamento público (empréstimos com condições favoráveis) para a construção ou compra desta habitação. Os promotores contribuem para habitação acessível em troca da emissão de alvarás de loteamento e/ou de alvarás para construção ou reabilitação de edifícios. A negociação é feita caso a caso, conforme as características da operação urbanística, em termos de escala e tipo de desenvolvimento.

Em Copenhaga, foi introduzida em 2015 a regra dos 25%, que define a obrigação dos promotores disponibilizarem, em cada nova operação urbanística, solo ou habitação a preço económico para serem geridos por associações privadas sem fins lucrativos (Alves, 2018). Note-se que na Dinamarca o setor de habitação sem fins lucrativos é constituído e gerido por 700 associações de habitação, que gerem 7.500 bairros com um total de 595.000 fogos de arrendamento (o que corresponde a cerca de 20% do total da habitação do país). A forma de financiamento e de gestão tem-se mantido estável ao longo do tempo. O município onde a habitação é construída financia 10% do custo total do novo bairro de habitação, sendo o restante valor financiado por empréstimos bonificados pelo Estado (88% dos custos de construção, incluindo o terreno) e por depósitos dos inquilinos (2%). O cálculo das rendas da nova habitação baseia-se nos custos da construção e da gestão dessa habitação. Os municípios garantem ainda um subsídio de apoio à renda quando as famílias se encontram em situação de carência económica. A alocação dos fogos por parte das associações de habitação é feita a partir de listas de espera, podendo qualquer família, independentemente do seu rendimento, candidatar-se a essa habitação. Em contrapartida do financiamento atribuído a este tipo de habitação, o município tem direito a alocar emergências até 25% do total dos fogos vagos (33% em Copenhaga). Desde 1966, o Landsbyggefonden (Fundo Nacional para Associações de Habitação Sem Fins Lucrativos) recebe os pagamentos das rendas apenas depois de terem sido pagos os empréstimos que custearam a construção da habitação. Este fundo permite ao setor auto-

financiar-se, cobrindo obras de conservação, construção de nova habitação, e medidas de apoio social e de ajuda à integração socio-económica das famílias.

Em ambos os países, os princípios do *tenure blind* (aparência externa uniforme em todos os edifícios), mistura de regimes de habitação e elevada qualidade do design e da construção são aplicados para, por um lado, não afetar o valor da venda/ arrendamento nos segmentos de oferta dirigidos ao mercado e, por outro, garantir que a habitação sem fins lucrativos é bem integrada no ambiente físico e social, evitando a construção de guetos.

Os investidores deverão estar atentos a estas mudanças de legislação e de políticas de planeamento e de gestão urbanística

Em suma, os instrumentos de zonamento inclusivo têm sido justificados pelos benefícios (em termos de mais valias) que resultam de decisões discricionárias da administração e da necessidade de uma maior regulação da oferta e dos preços da habitação em áreas com mercados de habitação tensos.

Em Portugal, a Lei de Bases da Habitação prevê, no seu artigo 22º, que os municípios com declaração de carência habitacional possam realizar uma Carta Municipal de Habitação, com o objetivo de condicionar as operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais para habitação permanente e a custos controlados.

Em Lisboa, no documento Grandes Opções do Plano 2019-2022 para a cidade de Lisboa, o município manifesta a sua intenção, na revisão do Plano Diretor Municipal, de "aprovar alterações faseadas aos instrumentos de gestão territorial que contemplem uma percentagem mínima de 25% do edificado, nas novas construções ou operações de reabilitação, destinada a habitação a custos controlados" (p. 9). Em operações mais recentes, já se tem verificado que em vez da cedência de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e/ou para equipamentos de utilização coletiva, os privados podem fazer a entrega ao município de habitações, que a Câmara irá afetar ao Programa de Renda Acessível.

Também no Porto, a revisão do novo Plano Diretor Municipal introduziu dois instrumentos para a promoção de habitação social e acessível: i) o 'zonamento inclusivo', que prevê que as operações urbanísticas com uma área de edificação relevante situadas no centro da cidade destinem uma percentagem da sua área para habitação acessível; e ii) o da densificação estratégica, que prevê a majoração dos índices de edificação para a construção de habitação acessível ou social.

Gostaria de finalizar notando que os investidores deverão estar atentos a estas mudanças de legislação e de políticas de planeamento e de gestão urbanística que obrigam a que uma determinada percentagem do volume de construção seja destinada a habitação acessível. Um conjunto de mudanças que deverão ser entendidas à luz do papel que o planeamento e gestão urbanística deve ter na promoção de alojamentos

que respondam às necessidades de habitação de toda a população; bem como à necessidade de contrariar as tendências de segregação residencial que foram observados nas principais áreas urbanas ao longo das últimas décadas.●

¹ Investigadora Auxiliar do Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa. Investigadora visitante do BUILD - Department of the Built Environment, Aalborg University. Orcid ID: <http://orcid.org/0000-0003-1231-8588>

AGRADECIMENTOS

Este texto é financiado com fundos nacionais através da FCT, I.P., no âmbito do Projeto PTDC/GES-URB/28853/2017 (SustainLis: Requalificação Urbana Sustentável e Populações Vulneráveis no Centro Histórico de Lisboa) e no âmbito da Norma Transitória [DL57/2016/CP1441/CT0017 (Sónia Alves)].

REFERÊNCIAS

- Alves, S. (2018). Polos opostos? Um estudo comparativo das políticas de habitação em Portugal e na Dinamarca. *Confidencial Imobiliário*. Prémio André Jordan, 24-33
- Alves, S. (2019). Planning for Affordable Housing: A comparative analysis of Portugal, England and Denmark. <https://doi.org/10.17863/CAM.46483>
- Alves, S. (2020). Divergence in planning for affordable housing: a comparative analysis of England and Portugal. *Progress in Planning*. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2020.100536>
- Garha, N. S., & Azevedo, A. B. (2021). Population and Housing (Mis)match in Lisbon, 1981-2018. A Challenge for an Aging Society. *Social Sciences*, vol. 10(3), 102. <https://doi.org/10.3390/socsci10030102>
- Martins, A. M., Serra, A. P., Martins, F. V., & Stevenson, S. (2021). EU housing markets before financial crisis of 2008: The role of institutional factors and structural breaks. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1-33.